



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito  
Imobiliário II - FII**

Novembro 2015

## Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário II – FII iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2012 e tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, podendo também adquirir Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH e outros ativos de renda fixa não imobiliários. O início de negociação do fundo na bolsa de valores se deu no dia 26 de dezembro de 2012, sob o código RBVO11.

Seus rendimentos são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo fundo<sup>1</sup>. O prazo de duração do fundo é de 12 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 10 parcelas anuais iguais a partir do 36º mês de atividade do fundo (dezembro/15). O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

### Características

<b>Fundo</b>	Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	<b>Cotas Emitidas</b>	515.824
<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário	<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral	<b>PL na Emissão</b>	R\$ 51.582.400,00
<b>Início</b>	18/12/2012	<b>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Prazo de Duração</b>	12 anos	<b>Código de Negociação</b>	RBVO11
<b>Vencimento</b>	18/12/2024	<b>Código ISIN</b>	BRRBVOCTF007
<b>Taxa de Administração</b>	0,75% a.a. sobre o valor investido em ativos imobiliários	<b>Administrador</b>	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
<b>Amortização</b>	Anual, a partir do 36º mês	<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência		
<b>Benchmark</b>	IPCA + 5,71% a.a.		
<b>Taxa de Performance</b>	20% sobre o que exceder IPCA + 5,71% a.a.		

<sup>1</sup> E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou novembro com 94,6% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação<sup>2</sup> + 8,74% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”<sup>3</sup> (5,4%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - NOVEMBRO/15

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1 <sup>ª</sup> /4 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,1%
CRI 2	GAIA	4 <sup>ª</sup> /40 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,3%
CRI 3	CIBRASEC	2 <sup>ª</sup> /188 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	14,2%
CRI 4	CIBRASEC	2 <sup>ª</sup> /192 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	7,5%
CRI 5	RB CAPITAL	1 <sup>ª</sup> /96 <sup>a</sup>	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,0%
CRI 6	HABITASEC	1 <sup>ª</sup> /32 <sup>a</sup>	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	6,3%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1 <sup>ª</sup> /320 <sup>a</sup>	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	9,7%
CRI 8	APICE	1 <sup>ª</sup> /6 <sup>a</sup>	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	9,2%
CRI 9	BARIGUI	1 <sup>ª</sup> /8 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,2%
CRI 10	BARIGUI	1 <sup>ª</sup> /21 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,4%
CRI 11	CIBRASEC	2 <sup>ª</sup> /238 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	5,5%
CRI 12	HABITASEC	1 <sup>ª</sup> /47 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,7%
CRI 13	APICE	1 <sup>ª</sup> /7 <sup>a</sup>	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	15,5%
CRI 14	APICE	1 <sup>ª</sup> /44 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,1%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,74% a.a.**	94,6%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	5,4%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 8,40% a.a.***	100,0%

\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRI's

\*\*\* Considera a posição em caixa. Não considera custos operacionais do fundo

<sup>2</sup> O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices



Durante o mês de novembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,84%, já considerando o impacto negativo (não caixa) de 0,26% por conta da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro<sup>4</sup>. O CRI 13 encontra-se em processo de execução de garantias. A administradora do fundo optou por contabilizar uma provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI, durante 6 meses, até que a provisão corresponda a 10% do saldo devedor do referido CRI. Após atingir o limite mencionado, a administradora reavaliará a provisão para perdas do CRI 13 e realizará os devidos ajustes, se necessário. O pagamento de rendimentos e amortização do CRI 13 está suspenso desde outubro. No dia 21 de dezembro o fundo realizará a primeira amortização<sup>5</sup>, no valor de R\$ 9,77/cota. As cotas serão negociadas ex-amortização a partir do dia 14 de dezembro.

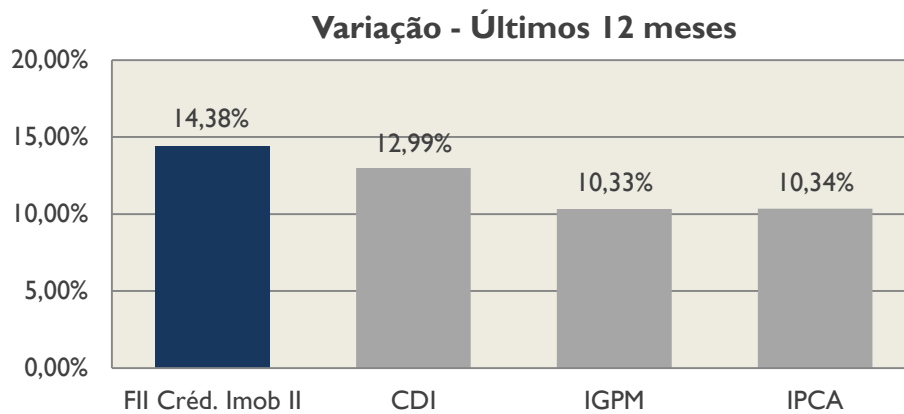
<b>Evolução da Cota</b>	<b>nov/15</b>
Cota no início do período	R\$ 103,68
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,87
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 0,40</b>
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 104,15

<sup>4</sup> Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

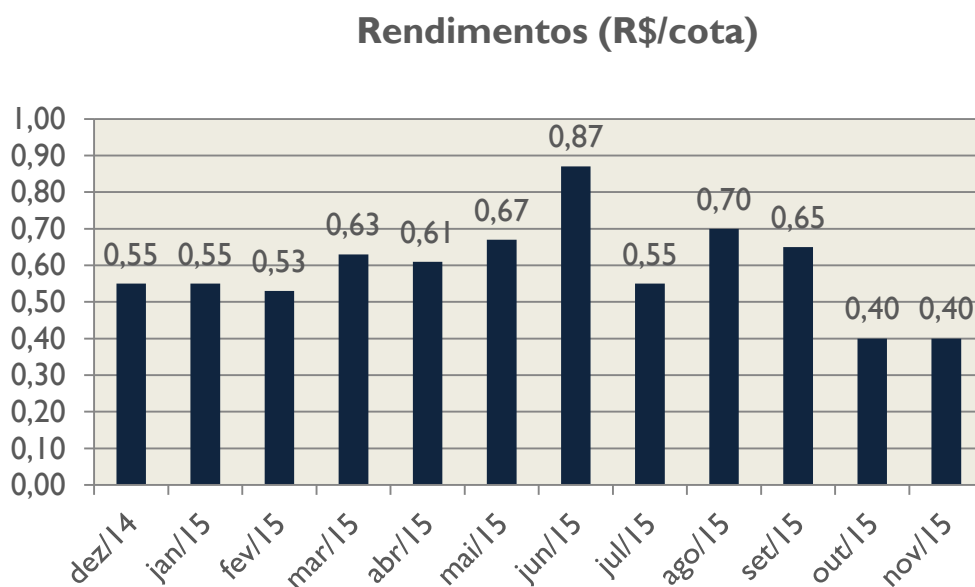
<sup>5</sup> Conforme Regulamento do Fundo, o capital investido no fundo será devolvido ao cotista por meio de 10 amortizações iguais anuais, a partir do 36º mês de início do fundo, inclusive.



Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 14,38%, que corresponde a cerca de 110% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (130% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com a apresentada pelo CDI líquida de impostos, adotando alíquota de 15%) e a IPCA + 3,66% a.a..



## Distribuições





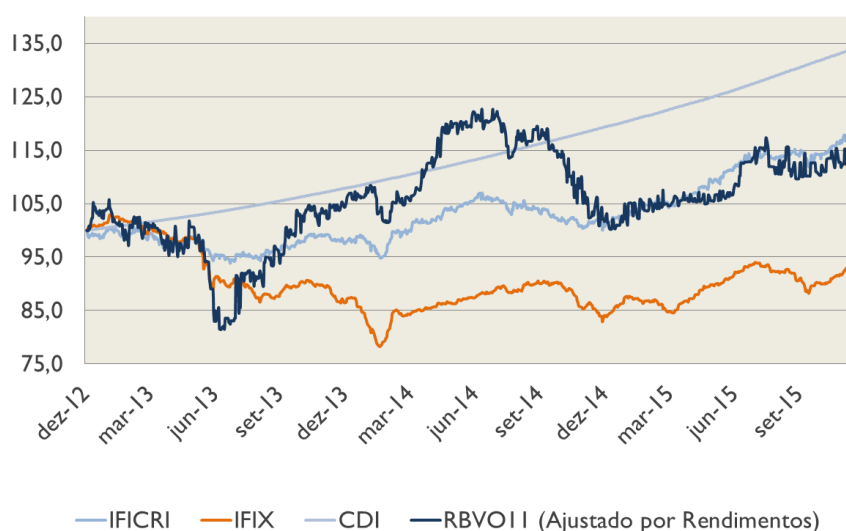
O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de novembro (pagos em 8 de dezembro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 4,61% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 104,15, e de 5,5% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 86,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 7,11/cota, que representa um Dividend Yield de 6,83% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de novembro e de 8,27% se considerada a cota em bolsa ao final do mês. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre.

## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em novembro não ajustada por rendimentos foi de -4,44%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (+1,54% no período), e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (+0,80% no período). Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação positiva de 7,7%, enquanto o IFIX apresentou variação positiva de 6,69% e o IFICRI variação positiva de 14,87%. O volume diário médio de negociação das cotas em outubro montou a R\$ 48,1 mil.

### Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



Mês	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15
<b>RBVOII</b>	5,69%	3,29%	-2,14%	-5,41%	3,45%	-4,44%
<b>IFIX</b>	3,03%	0,68%	-0,82%	-3,98%	2,14%	1,54%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	2,79%	1,82%	0,17%	-3,30%	3,58%	0,80%
<b>CDI</b>	1,06%	1,17%	1,11%	1,11%	1,11%	1,06%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	52,56	52,99	52,83	52,96	53,48	53,73
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	101,89	102,73	102,41	102,67	103,68	104,15
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	46,94	48,48	47,45	44,88	46,42	44,36
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	91,00	93,99	91,98	87,00	90,00	86,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	89%	91%	90%	85%	87%	83%
<b>Quantidade Negociada</b>	6.601	2.492	3.776	5.146	2.175	12.171
<b>Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)</b>	0,58	0,23	0,34	0,45	0,19	1,06
<b>Giro Fundo*</b>	1,3%	0,5%	0,7%	1,0%	0,4%	2,4%
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,87	0,55	0,70	0,65	0,40	0,40

\* número de cotas negociadas no mês/número total de cotas emitidas